

GEMEINDE

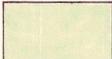
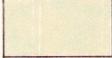
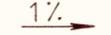
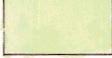
Kirchen-Hausen

TEILBEBAUUNGSPLAN

Weiler

STRASSEN- und BAULINIENPLAN

Maßstab 1:1000

	festgestellte u. bleibende Baulinie		festgestellte u. bleibende Straßengrenze
	neu festzustellende Baulinie		neu festzustellende Straßengrenze
	aufzuhebende Baulinie		aufzuhebende Straßengrenze
	neu festzustellende Baugrenze		Grenze des Planungsgebietes
	öffentliche Bedarfsflächen		Gewässer
	Gärten		Straßengefälle in Prozent
	gewerblich genutzte Flächen		bestehende u. bleibende Grdst.-Grenze
	neue Straßen, öfftl. Wege u. Parkflächen		geplante Grdst.-Grenze
	vorh. Straßen, öfftl. Wege u. Parkflächen		aufzuhebende Grdst.-Grenze

DER BÜRGERMEISTER

Wochel

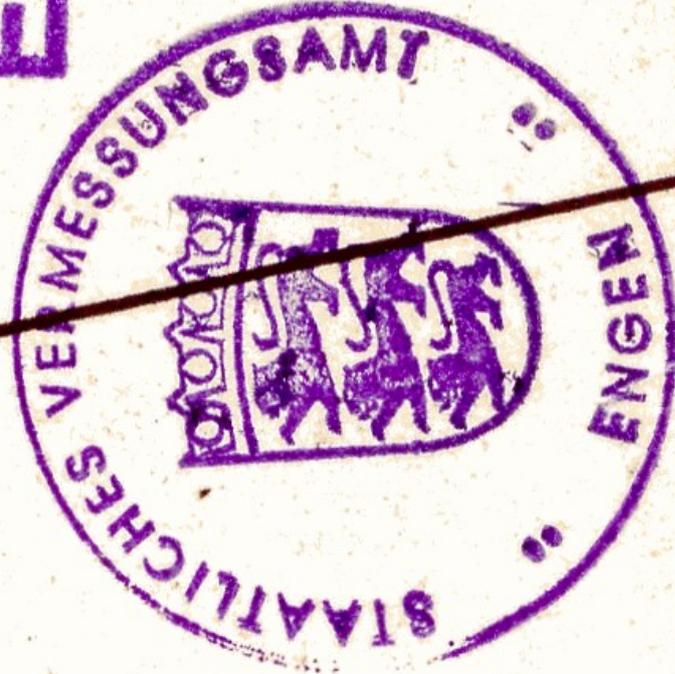


DER PLANFERTIGER

Heinz Bernauer
Staatl. gepr. Bauingenieur
Überlingen, Bodensee
Jakob-Reutlinger-Str. 2 · Tel. 878

Es wird bestätigt, daß die Darstellung der Grenzen der
besonders bezeichneten Flurstücke mit der Festlegung
im Liegenschaftskataster übereinstimmt. Die Darstellung
der Gebäude auf den Flurstücken Nr. n.
1776, 1780, 1780/1, 1780/2, 1780/3
wird von der Bestätigung ausgenommen.

Engen, 25. Mrz. 1964



H. Baumdam
144

Reg.- Vermessungs-Assessor

Bebauungsvorschriften

zum Teilbebauungsplan für das Gewann
" Weiler " der Gemarkung
Kirchen - Hausen

A. Rechtsgrundlagen :

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBAuG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).
- 4) §§ 3, 16, 111, 1'2 der LBO vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S. 151).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung.

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

(Bei einheitlichem Baugebiet) :

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese - nicht - Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan.

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Mass der baulichen Nutzung.

§ 5

Allgemeines

Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Mass der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

(2) Die höchstzulässige Geschossflächenzahl beträgt nach § 17 der BauNVO bei eingeschossigen Gebäuden 0,4 und bei zweigeschossigen Gebäuden 0,7.

(3) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

(4) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäss § 17 Abs. 5 BauNVO - nicht - zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäss § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan massgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche.

- (1) Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand.

(1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss mindestens

3,00 m - (1 - 2 geschossige Gebäude)

betragen.

(2) Für die Fensterabstände gilt § 8 der Landesbauordnung.

(3) Für die Gebäudeabstände (innerhalb eines Grundstückes) gilt § 9 LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten.

(1) der Baukörper soll eine schlichte, klar erkennbare Form erhalten.

(2) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.

Hausgruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

(3) Die Höhe der Gebäude darf

- vom eingeebneten Gelände -

bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden - 3,50 m -

bei zweigeschossigen Gebäuden - 6,50 m -

(4) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoss-Fussboden) ist möglichst niedrig zu halten; wie darf nicht mehr als - 0,60 m - betragen.

(5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(6) Fensteröffnungen sind in ihrer Grösse und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(7) Die Dachneigung muss bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise mit Steildach und Kniestock zwischen $- 48^{\circ}$ und 52° - Neigung,

bei eingeschossiger Bauweise mit flachgeneigtem Dach ohne Kniestock zwischen $- 26^{\circ}$ und 30° Neigung

und bei zweigeschossiger Bauweise mit flachgeneigtem Dach ohne Kniestock zwischen $- 26^{\circ}$ und 30° - Neigung liegen.

Bei Hausgruppen muss die Dachneigung stets die gleiche sein.

Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(8) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschliesslich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muss durch liegende Fenster erfolgen.

(9) Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgauben bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Halb der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen.

Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Kohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen.

Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

§ 11

Nebengebäude und Garagen.

(1) Die Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Um grössere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden.

Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.

Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

(4) Nebengebäude dürfen nicht vor den Hauptgebäuden errichtet werden.

§ 12

Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten.

gestattet sind:

- Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Strüchern -
- ~~- einfache Holzkäune (Lattenkäune) mit Heckenhinterpflanzung -~~
- ~~- quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelisen mit Heckenhinterpflanzung -~~

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Mass von 1,20 m nicht überschreiten. Die Höhe der Einfriedigungen an Strasseneinmündungen und Kreuzungen soll höchstens 0,80 m betragen.

(2) In bebauten Strassenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

(3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten.

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Strüchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Sichtbehinderung an Strasseneinmündungen.

(1) Die in Strassen- und Baulinienplan dargestellten Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung (Mauern, Hecken, Zäune, Holzlagerung, Geräte usw.) über 80 cm freizuhalten.

(2) Bereits vorhandene Sichtbehinderungen wie in Ziffer (1) beschrieben, sind innerhalb der Sichtdreiecke zu beseitigen.

§ 15

Entwässerung

(1) Hausliche Abwässer sind

- in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen (bei Ortskanalnetz ohne zentrale Kläranlagen) -

(2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 16

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 17

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in §§ 88 Ziff. 5 und 6, 89 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 26, 29 LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen.

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 Bundesbaugesetz und 94 Landesbauordnung.

§ 19

Ordnungswidrigkeiten

(1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die §§ 9, 10, 11, 12, 13, 15 und 16 dieser Bauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Anordnung der Baurechtsbehörde werden gemäss § 112 LBO als Ordnungswidrigkeit bestraft.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten können, wenn sie vorsätzlich begangen sind, mit einer Geldbusse bis zu BE 10.000.--, wenn sie fahrlässig begangen sind, mit einer Geldbusse bis zu BE 5.000.-- geahndet werden.

Heinz Romauer
staatl. gepr. Bau-Ing.
Überlingen/See
Jak.-Reutlinger-Str. 2

.....
Der Bürgermeister

.....
Der Planfertiger

B e g r ü n d u n g

zum Teilbebauungsplan für das Gewann " We i l e r "
der Gemarkung K i r c h e n - H a u s e n

I . Begrenzung des Baugebietes

Das Baugebiet ist begrenzt im

- | | |
|--------|--|
| Norden | durch die bestehende Bebauung entlang der Bundesstraße 31 ,sowie der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Lgb.Nr. 216 |
| Osten | durch das Bundesbahngelände, sowie die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Lgb.Nr. 1781 und 1782 |
| Süden | durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Lgb.Nr. 144 |
| Westen | durch die Aitrach |

Das Baugebiet liegt südwestlich der neuausgebauten Bundesstraße 31 und grenzt unmittelbar an die Bebauung des Ortsteiles " Kirchen " (Rathaus, Schulhaus). Die Ortsdurchfahrtsstraße Lgb.Nr. 223/1 führt durch das Neubaugebiet. Durch diese zentrale Lage bietet sich das Gelände an, zur Ortserweiterung verplant zu werden.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein Gelände das von Südosten nach Nordwesten auf eine Länge von ca 300 m ein Gefälle von 3.50 m aufweist. Durch dieses Geringe Gefälle ist die Einzeichnung von Höhenlinien unterlassen worden.

II. Straßenführung

Die bestehenden Straßen Lgb.Nr. 223, 229, 1774 bleiben, von unwesentlichen Verbreiterungen abgesehen, erhalten.

Als Haupterschließungsstraße dient die Ortsdurchfahrtsstraße Lgb.Nr. 223 in nordsüdlicher Richtung. Von dieser Erschließungsstraße C bis D führt eine neugeplante Wohnstraße A bis B in das Neubaugebiet. Zur Erschließung des Baugebietes östlich der Straße E bis F dient die neugeplante Stichstraße G bis H .

Sämtliche Straßen und Wege des Wohngebietes werden von der Gemeinde erstellt und unterhalten.

Die Straßenbreiten sind der jeweiligen Funktion angemessen und betragen 7,0 m, 5,50 m, 6,00 m, und 4.00 m..

III. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet ist ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau.NVO .

Im Planungsgebiet sind vorgesehen :

freistehende, eingeschossige Einfamilienwohnhäuser mit Kniestock und Steildach

Ohne Kniestock und flachgeneigtem Dach
und freistehende zweigeschossige Wohngebäude mit
flachgeneigtem Dach .

Die Garagen und Nebengebäude werden als Anbauten und Zwischen-
glieder als Verbindung zwischen zwei benachbarten Hauptgebäuden
eingeschossig mit Flachdach geplant. Sogenannte Erdgaragen im
U.G. der Gebäude können nicht gestattet werden.

Durch die Führung der Straßen und die Stellung der Gebäude
wurde ein abwechslungsreiches Ortsbild, Verbunden mit einem
guten Wohnklima, erzielt .

IV. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde
durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraus-
sichtlich entstehen, betragen ca 95 000 DM .

V. Beabsichtigte Maßnahmen

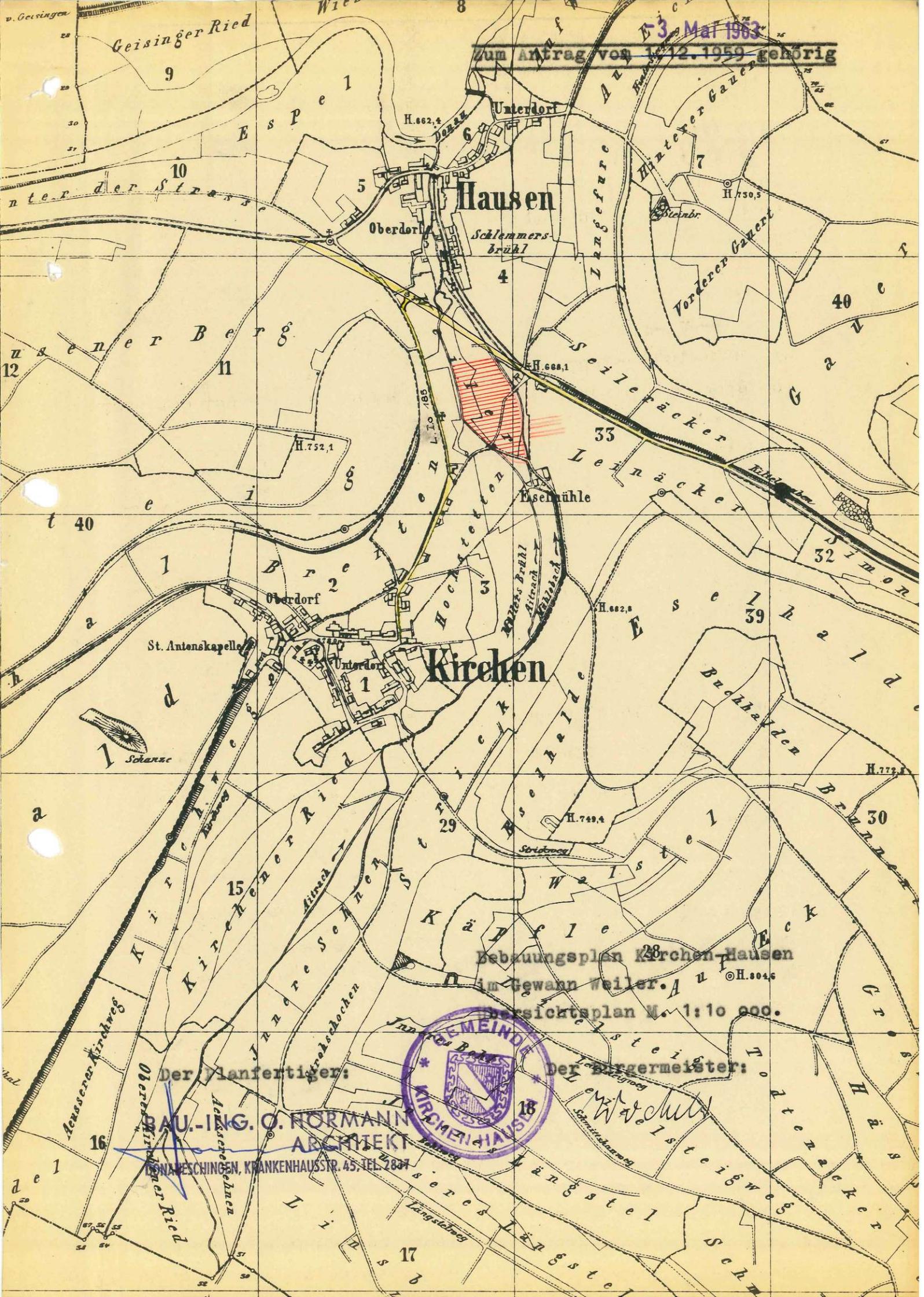
Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung des
des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke
bilden, sofern diese Maßnahme im Vollzug des Bebauungsplanes
erforderlich wird .

Überlingen / Kirchen - Hausen, den

Heinz Bernauer
Staatl. gepr. Bauingenieur
Überlingen Bodensee
Jakob-Reutlinger-Str. 2 Tel. 878

.....
Der Bürgermeister

.....
Der Planfertiger



Zum Antrag vom 12.12.1959 gehörig

3. Mai 1963

Hausen

Kirchen

St. Antonskapelle

Bebauungsplan Kirchen-Hausen
im Gewann Weiler. A u. T
© H. 8046
Übersichtsplan M. 1:10 000.

Der Planfertiger:

Der Bürgermeister:

BAU.-ING. O. NORMANN
ARCHITEKT
WILHELMSCHEINEN, KRANKENHAUSSTR. 45, TEL. 2841



W. Schult

Geisinger Ried
Espel
Unter der Straße
Hausener Berg
t 40
St. Antonskapelle
Kirchen Ried
Käpfle
Waisstele
16

9
1
5
4
3
2
1
1
15
17

Unterdorf
Oberdorf
Schlemmersbrühl
H. 662,4
H. 668,1
H. 752,1
H. 662,8
H. 749,4
H. 712,1
H. 8046
Hängstel
Langstebel
Sch...